



Vergadering van 23 maart 2021

2021_GRMW_00273 Sluiten van een bijakte nr 1 aan de erfpachtovereenkomst met betrekking tot stadseigendom gelegen te Wondelgem, Lusthoflaan-Klimoplaan (Dagcentrum De Wal) en het stadseigendom gelegen te Wondelgem, Botestraat 133 (Kasteel en Orangerie) - Goedkeuring

Bevoegd: Annelies Storms

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 41, 11°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht.

Motivering

Op 19 december 2016 verleende de gemeenteraad de goedkeuring aan vzw Kompas om vanaf 1 januari 2017 de exploitatie van de stedelijke instelling De Wal over te nemen.

Bij akte verleden op 7 februari 2017 voor notaris Christophe BLINDEMAN en notaris Bart VAN DE KEERE, heeft de Stad Gent, voor een duur van vijftig (50) jaar, met ingang op 1 maart 2017 en eindigend op 28 februari 2067, volgende onroerende goederen in erfpacht gegeven aan vzw Kompas:

- Vier gebouwen op en met grond (Polyvalente zaal, De Regenboog, De Zon en Dagcentrum De Wal) gelegen te Wondelgem, Lusthoflaan-Klimoplaan;
- De footprint van het Kasteel De Wal, gelegen te Wondelgem, Botestraat 133, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, Sectie B, nummer 587E;
- De footprint van de Orangerie, gelegen te Wondelgem, Botestraat 133, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, Sectie B, nummer 585D en 587D.

In tussentijd is gebleken dat de hoogspanningscabine, waarop enkel de in erfpacht gegeven gebouwen zijn aangesloten, en de fietsenstalling die exclusief door de erfpachter gebruikt wordt, buiten de in erfpacht gegeven zone valt. Partijen wensen echter ook deze gebouwen binnen de erfpachtzone te laten vallen en de footprint van deze gebouwen bijkomend in erfpacht te geven.

Verder om de erfpachter toe te laten de hellingsbanen voor minder-valide personen reglementair te laten plaatsen, zoals overeengekomen op 25 oktober 2019, dient gebruik te worden gemaakt van een zone behorend tot het openbaar domein rondom de gebouwen. Om

dit gebruik te regelen, wensen partijen ook een erfdiensbaarheid van steun en overbouw te vestigen.

Dientengevolge hebben partijen bijakte nr. 1 aan de erfpachtovereenkomst van 7/02/2017 opgemaakt.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan bijakte nr. 1 aan de erfpachtovereenkomst van 7/02/2017, met ingang op de eerste dag van de maand na het verlijden van de notariële akte, om tevens van rechtswege te eindigen op 28/02/2067.

Financiële informatie

Visum van de financieel directeur:

Visum:

Voorgestelde uitgaven: € 2.500,00

Gebudgetteerd: Ja

De kosten van de notaris komen ten laste van de Stad. Dit omdat de Stad expliciet vragende partij is voor deze regularisatie.

Dienst*	Vastgoed
Budgetplaats	347250007
Categorie*.	E
2021	2.500
Totaal	2.500

Verwachte ontvangsten: € 0,00

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijakte nr. 1 erfpachtovereenkomst De Wal (deel van de beslissing)
- Opmetingsplan

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde bijakte nr. 1 aan de erfpachtovereenkomst 'met

betrekking tot stadseigendom gelegen te Wondelgem, Lusthoflaan-Klimoplaan (Dagcentrum De Wal) en het stadseigendom gelegen te Wondelgem, Botestraat 133 (Kasteel en Orangerie)' van 7/02/2017, met vzw Kompas, met maatschappelijke zetel te 9032 Gent, Botestraat 131-133, ingeschreven in rechtspersonenregister onder nummer 0443.255.356, meer bepaald voor het stadseigendom, gelegen te 9032 Gent, Botestraat 133, kadastraal gekend als zijnde Gent, 30e afdeling, sectie B, deel van het perceel 585F en 587 F, voor de resterende duur van de erfpachtovereenkomst, ingaand op de 1e dag van de maand na het verlijden van de notariële akte, en van rechtswege eindigend op 28/02/2067.



BIJKAKTE NR. 1 AAN DE ONDERHANDSE ERFPACHTOVEREENKOMST d.d. 7 FEBRUARI 2017

Tussen de partijen:

1) **De Stad Gent**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0207.451.227 en hier vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie optreedt:

- a) Mevrouw Annelies Storms, schepen van Feesten, Evenementen en Facility Management
- b) Mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur

in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d.
beiden met zetel ten stadhuisse,

ondergetekende enerzijds en hierna genoemd "**de Stad**" of "**de Erfpachtgever**",

EN

2) **De Vereniging zonder winstoogmerk "KOMPAS"**, met maatschappelijke zetel te 9032 Gent-Wondelgem, Botestraat 131-133 ingeschreven in het RPR te Gent onder het nummer 0443.255.356

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 5 van de statuten, door 2 van haar bestuurders, gezamenlijk optredend:

- Mevrouw **Schelstraete Caroline Marguerite Bertha**, met rijksregisternummer XXX, wonende te 9850 Nevele (Merendree), Lostraat 29A,
- Mevrouw **Annick Verstringhe**, met rijksregisternummer XXX, wonende te 9000 Gent, De Pintelaan 109;

Daartoe herbenoemd in de algemene statutaire vergadering van 29 december 2020 gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 2 februari 2021 daarna, onder het nummer 2021-02-10/0018594

Ondergetekende anderzijds en hierna genoemd "**de erfpachter**",

Hierna samen ook genoemd "**de partijen**"

I. VOORAFGAANDE VERKLARINGEN

Op 19 december 2016 verleende de gemeenteraad de goedkeuring aan vzw Kompas om vanaf 1 januari 2017 de exploitatie van de stedelijke instelling De Wal over te nemen.

Om de continuïteit van de werking van het dagcentrum De Wal te kunnen garanderen, zijnde het creëren van zorg-, woon- begeleidings-, ondersteunings-, werk- en activiteitsnormen voor personen met een beperking, heeft de Stad Gent volgende onroerende goederen aan vzw Kompas in erfpacht gegeven:

- Vier gebouwen op en met grond (Polyvalente zaal, De Regenboog, De Zon en Dagcentrum De Wal) gelegen te Wondelgem, Lusthoflaan-Klimoplaan;
- De footprint van het Kasteel De Wal, gelegen te Wondelgem, Botestraat 133, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, Sectie B, nummer 587E
- De footprint van de Orangerie, gelegen te Wondelgem, Botestraat 133, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, Sectie B, nummer 585D en 587D

Bij akte verleden voor notaris Christophe BLINDEMAN en notaris Bart VAN DE KEERE te Gent hebben partijen op 7 februari 2017, een erfpachtovereenkomst laten vaststellen voor een duur van vijftig (50) jaar, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Gent op 14 februari 2017 onder referentie 2170235, met ingang op 1 maart 2017 om van rechtswege te eindigen op 28 februari 2067, hierna genoemd '*de erfpachtovereenkomst*'.

In tussentijd is gebleken dat de hoogspanningscabine, waarop enkel de in erfpacht gegeven gebouwen zijn aangesloten, en de fietsenstalling die exclusief door de erfpachter gebruikt wordt, buiten de in erfpacht gegeven zone valt. Partijen wensen echter ook deze gebouwen binnen de erfpachtzone te laten vallen en de footprint van deze gebouwen bijkomend in erfpacht te geven.

Verder is gebleken dat – om de erfpachter toe te laten de hellingsbanen voor minder-valide personen – zoals overeengekomen op 25 oktober 2019 - reglementair te laten plaatsen, gebruik dient te worden gemaakt van een zone behorend tot het openbaar domein rondom de gebouwen. Om dit gebruik te regelen, wensen partijen een erfdienstbaarheid van steun en overbouw te vestigen.

Onderhavige bijakte heeft dus tot doel het voorwerp van de erfpachtovereenkomst van 7 februari 2017 uit te breiden en erfdienstbaarheden te vestigen, zoals hieronder uiteengezet.

Partijen verklaren dat onderhavige bijakte wordt beheerst door de bepalingen van de Wet van 10 januari 1824, in de mate dat van deze bepalingen niet wordt afgeweken door deze overeenkomst.

II. OVEREENKOMST

De Stad Gent treedt hier enkel op als eigenaar van de in erfpacht gegeven goederen en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar bevoegdheden op vlak van ruimtelijke ordening.

ARTIKEL 1 – UITBREIDING VAN HET VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

Het voorwerp van de erfpachtovereenkomst van 7 februari 2017 wordt vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op het verlijden van deze bijakte uitgebreid met:

EEN ERFPACHT OP:

Stad Gent – dertigste afdeling

- De footprint van de elektriciteitscabine, gelegen te 9032 Wondelgem, Botestraat 133, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, sectie B, LOT 4, deel van het perceel 585F, met een

oppervlakte van 12.94 m², en met gereserveerde perceelsidentificatie 616DP0000, zoals aangeduid en afgebeeld in roze kleur op het plan dat in bijlage wordt gevoegd.

- De footprint van de fietsenstalling, gelegen te 9032 Wondelgem, Botestraat 133, kadastraal gekend als zijnde Gent, dertigste afdeling, sectie B, LOT 3, deel van het perceel 585F, met een oppervlakte van 63.02 m², en met gereserveerde perceelsidentificatie 616CP0000, zoals aangeduid en afgebeeld in oranje kleur op het plan dat in bijlage wordt gevoegd.

De erfpachthouder aanvaardt het recht van erfpacht zonder waarborg van de oppervlakte. Het verschil in oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de erfpachthouder zijn, ook al bedraagt dit meer dan 1/20^{ste}.

De Stad verklaart enige eigenaar te zijn van voormeld onroerend goed en de vereiste hoedanigheid te hebben om er over te beschikken.

De erfpachthouder verklaart de hiervoor beschreven goederen voldoende te kennen en er geen nadere bijschrijving van te verlangen dan deze die ervan hiervoor werd gegeven.

Voorwaarden

ARTIKEL 2 – VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 2 van de erfpachtovereenkomst d.d. 7 februari 2017 wordt vanaf de 1^{ste} dag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte uitgebreid met volgende passage:

A) De Stad verleent een erfdienstbaarheid van steun en overbouw ten voordele van perceel **(heersend erf)**;

Stad Gent – dertigste afdeling

Een perceel grond met opstallen gelegen te Gent, Botestraat 133 kadastraal bekend onder Gent, 30^e afdeling, sectie B, percelen 585 E en 587 E,

lastens volgende percelen **(lijdende erven)**:

Stad Gent – dertigste afdeling

Een perceel grond LOT 1 gelegen te 9032 Wondelgem, Botestraat 133 kadastraal bekend onder Gent, dertigste afdeling, sectie B, beschreven door de punten 1-2-3-4-5-6-7-8, deel van perceel 587F met een oppervlakte van 18.56m², en met gereserveerde perceelsidentificatie 616AP0000, zoals aangeduid in gele kleur op bijgevoegd plan.

Hierna genoemd **LOT 1**

Stad Gent – dertigste afdeling

Een perceel grond LOT 2 gelegen te 9032 Wondelgem, Botestraat 133 kadastraal bekend onder Gent, dertigste afdeling, sectie B, beschreven door de punten 6-7-9-10-11, deel van perceel 585F met een oppervlakte van 6.32m², en met gereserveerde perceelsidentificatie 616BP0000, zoals aangeduid in blauwe kleur op bijgevoegd plan.

Hierna genoemd **LOT 2**

B) Een gelijkaardige erfdienstbaarheid van steun en overbouw wordt gevestigd ten voordele van perceel **(heersend erf)**,

Stad Gent – dertigste afdeling

Een perceel grond met opstallen gelegen te Gent, Botestraat 133 kadastraal bekend onder Gent, 30^e afdeling, sectie B, perceel 585 D

Lastens volgend perceel **(lijdend erf)**

Stad Gent – dertigste afdeling

Een perceel grond LOT 5 gelegen te 9032 Wondelgem, Botestraat 131, kadastraal bekend onder Gent, dertigste afdeling, sectie B, beschreven door de punten 20-21-22-23-24, deel van perceel 585F met een oppervlakte van 9.70m², en met gereserveerde perceelsidentificatie 585GP0000 zoals aangeduid in groene kleur op bijgevoegd plan.

Hierna genoemd **LOT 5**

Met deze erfdienstbaarheid van steun en overbouw, verleent de Stad aan de erfpachthouder, het recht om in de hierboven beschreven percelen een hellingsbaan aan het sociaal restaurant en een hellingsbaan aan de orangerie te vestigen, te onderhouden en uit te baten, overeenkomstig het tracé aangeduid op bijgevoegd plan in geel, in blauw en in groene kleur en dit in functie van de integrale toegankelijkheid van de gebouwen.

Vzw Kompas wordt ertoe gemachtigd op voormelde percelen alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren voor de aanleg en vervanging van een hellingsbaan, met de vervoermiddelen, materialen en werktuigen die zij, of haar aannemer, hiertoe nuttig acht.

De erfpachthouder blijft uitsluitend aansprakelijk en verantwoordelijk voor het gebruik, beheer en genot van de erfdienstbaarheden.

ARTIKEL 3 – BIJZONDERE VOORWAARDE BETREFFENDE DE ELEKTRICITEITSCABINE (LOT 4)

De Stad verklaart uitdrukkelijk volgende werken te hebben uitgevoerd vóór overdracht van de onroerende goederen:

- Sanering van de elektriciteitscabine.

De Stad behoudt zich het recht om de buitenschil van de elektriciteitscabine te verfraaien, door deze te schilderen, er graffiti op aan te laten brengen, of er beplanting tegen aan te laten groeien en deze te onderhouden.

Het ontwerp van de verfraaiingsingrepen dient vooraf afgestemd te worden met de erfpachter, die er zijn goedkeuring aan dient te geven.

Voor het overige blijft de erfpachter instaan voor alle herstellings-, onderhouds- en instandhoudingswerken aan de elektriciteitscabine en fietsenstalling.

ARTIKEL 4 – OVERIGE

Alle overige voorwaarden, onderschreven in de erfpachtovereenkomst van 7 februari 2017 blijven onverminderd van kracht, voor zover hiervan in onderhavige bijakte niet is afgeweken.

Algemene bepalingen

ARTIKEL 5 – BODEMATTEST

Bij overdracht van een elektriciteitscabine of bij het vestigen van een erfdienstbaarheid is geen bodemattest vereist.

ARTIKEL 6 – STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN

1. VCRO

Onderhavige bijakte valt onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd.

De Stad Gent beschikt over een conform verklaard plannenregister en een bij collegebesluit vastgesteld vergunningenregister.

1.1. Afdeling 30, sectie B, deel van nummer 585F en 587E (voormalig nummer 585C)

In toepassing van de artikelen 5.2.1., 5.2.5 en 5.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de informatieverplichting, worden volgende verklaringen gedaan :

- a) dat er voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt
- b) dat er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning werd uitgereikt;
- c) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benaming gebruikt in het plannen register is:
 - parkzone
- d) dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) van de Vlaamse Codex RO dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.
- e) dat op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- f) dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit

Partijen verklaren kennis te hebben van artikel 4.2.1. van de VCRO, welke artikel een lijst omvat van de handelingen die een stedenbouwkundige vergunning vereisen en van artikel 4.2.2 van de VCRO evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

De Stad verklaart dat zij betreffende het in erfpacht gegeven goed het stedenbouwkundige uittreksel, verleend op 23/06/2020 door de Stad Gent, heeft ontvangen en de erfpachthouder in kennis heeft gesteld van de inhoud ervan.

De aangestelde notaris zal de volledige en exacte bepalingen betreffende de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de actualisatie van het stedenbouwkundig uittreksel in de authentieke akte opnemen.

2. Risicozone voor overstroming/ Watertoets

De Stad Gent verklaart dat de goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming, noch in een mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied, een afgebakende oeverzone of overstromingsgebied.

ARTIKEL 7 – BESCHERMINGSMAATREGELEN

De Stad verklaart dat, bij zijn weten, de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van deze bijakte:

- niet zijn opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen (de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken).
- niet definitief beschermd als archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht.
- niet opgenomen in een ontwerp van lijst voor dergelijke bescherming en de verkoper heeft geen kennisgeving ontvangen te hebben als zou het in een voorontwerp van dergelijke lijst opgenomen zijn.

ARTIKEL 8 – SPLITSBAARHEID

De nietigheid van één der artikelen van onderhavige bijakte, of een deel ervan, tast de geldigheid van de overige bepalingen van de bijakte niet aan, noch van de overeenkomst in haar geheel. Hun afdwingbaarheid blijft onverminderd tot wat wettelijk is toegelaten.

Ingeval van ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van enige bepaling van onderhavige bijakte verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde betreffende bepaling te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

Daarnaast verklaren partijen te goeder trouw te onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet voorzien is in onderhavige bijakte.

ARTIKEL 9 – AUTHENTIEKE AKTE

Alle kosten en erelonen betreffende deze bijakte vallen uitsluitend ten laste van de Stad, met uitzondering van eventuele registratierechten of andere fiscale lasten ten gevolge van deze overeenkomst.

De Stad heeft voor de opstelling van de authentieke akte tot vestiging van het erfpachtrecht aangesteld:

- Notaris Niek Van der Straeten te 9070 Destelbergen, Dendermondesteenweg 432

De Stad verbindt zich er toe notaris Van der Straeten de opdracht te geven, de akte tot vestiging van het erfpachtrecht en erfdienstbaarheden voor te bereiden en vervolgens **uiterlijk * om * te verschijnen voor** partijen voor het verlijden van de akte op het Stadhuis te Gent.

ARTIKEL 10 – GESCHILLEN

Voor alle betwistingen in verband met de onderhavige bijakte verklaren partijen woonstkeuze te doen:

- a] de Stad Gent ten Stadhuize;
- b] de erfpachthouder op zijn maatschappelijke zetel.

Huidige bijakte is onderhevig aan het Belgisch Recht.

Alle betwistingen in verband met deze overeenkomst zullen tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Gent behoren.

ARTIKEL 11 – AMBTSHALVE INSCHRIJVING

Voor zoveel als nodig verklaren de partijen uitdrukkelijk de heer Hypotheekbewaarder ervan te ontslaan enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van een afschrift van deze akte.

Opgemaakt en verleden te Gent op

En na gedane voorlezing van al het voorgaande hebben de verschijners, qualitate qua, met ons, Notaris, deze akte ondertekend.

Voor de Stad Gent,

Voor de erfpachthouder

De Algemeen Directeur

Bij delegatiebesluit van 13
november 2019

Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Annelies Storms
schepen van Feesten en
Evenementen, Facility
Management

Annick Verstringhe
Voorzitter

Caroline Schelstraete
Algemeen Directeur



